

ТРЕНДЫ

Центр возможностей

На фоне отрицательной динамики рынок коммерческой недвижимости ищет точки роста

АЛЁНА МОРОЗОВА

Ожидаемого оживления на рынке коммерческой недвижимости в декабре прошлого года не произошло. Но эксперты видят в этом позитив. Когда в последний месяц года начинается подъём деловой активности, за ним неминуемо следует спад в январе и феврале.

«Если не было спроса, не будет и падения», — прогнозировал в конце года директор агентства недвижимости «Респект» Алексей Ананьев. В качестве тренда нового сезона аналитики называют превышение предложения над спросом. Они отмечают также нерезкое, но довольно устойчивое снижение цены купли-продажи и стоимости аренды по отдельным секторам. При этом потенциальные инвесторы и арендаторы не торопятся заключать сделки.

В минувшем году на первичном рынке торгово-офисной недвижимости средняя цена незначительно увеличилась на торговые помещения — до 76 307 руб. за 1 кв. м, что объясняется появлением новых объектов, в основном встроенно-пристроенных площадей в жилых домах (+0,6% по итогам третьего квартала). Средняя цена на новые офисные помещения показала отрицательную динамику, снизившись на 4,7% — до 68 418 руб. за 1 кв. м.

На рынке аренды было отмечено уменьшение ставок как на офисные, так и на торговые метры в пределах от 2,4 до 2,7%. По состоянию на конец третьего квартала собственники объектов для торговли предлагали их в среднем за 742 руб. за 1 кв. м в месяц. Средняя арендная ставка офисных помещений в Перми сложилась на уровне 577 руб. за 1 кв. м в месяц. Объекты неопределенного назначения показали незначительный рост: поднялись на 0,7% — до 566 руб. за 1 кв. м в месяц.

«Де-факто и по небольшому секрету — цена на рынке всё же снижается, и падение цен на аренду ещё продолжится. Хочется думать, что мы способны предугадать тенденцию этого года, но это только кажется. Мои прогнозы — 50 на 50. И многое зависит не от участников рынка недвижимости», — полагает управляющий партнёр Gold Realty Group Светлана Полушкина.

По её словам, тренды стоимости квадратного метра в центре города в настоящий момент таковы. Цена офисного помещения на условиях «всё включено» — от 500 до 800 руб. за 1 кв. м. Цена неорганизованных торговых площадей — от 700 до 1000 руб. (плюс коммунальные услуги), а организованных — от 800 до 2500 руб. за 1 кв. м (в зависимости от занимаемой площади). «Нет одинаковых площадей, средний спрос цены делать нет смысла, если цель практическая, а не аналитическая», — подчёркивает эксперт.

Участники рынка сходятся во мнении, что ждать положительной динами-

ки ввода в эксплуатацию новых площадей не стоит.

По данным департамента градостроительства и архитектуры Перми, в общей сложности за девять месяцев прошлого года в Перми введено в эксплуатацию 65 тыс. кв. м недвижимости торгово-офисного назначения, при этом крупных объектов (свыше 10 тыс. кв. м) в этом секторе не сдавалось. «Большую часть сдаваемых в эксплуатацию площадей составляли малоформатные (до 5 тыс. кв. м) и среднеформатные (до 10 тыс. кв. м) проекты нового строительства или реконструированные под коммерческое использование старые здания», — прокомментировал официальные цифры руководители комитета по аналитике «РГР. Пермский край», заместитель директора ООО «Аналитический центр КД-консалтинг» Алексей Скоробогач, подводя итоги развития рынка торгово-офисной недвижимости на семинаре ассоциации.

В то же время эксперт констатировал, что есть задел: на выходе находится определённое количество объектов торгово-офисной недвижимости, ввод в эксплуатацию которых был заявлен на 2016 год. Хотя уже очевидно, что сроки сдачи отдельных объектов перенесены.

Эксперт также отметил, что в настоящий момент самым крупным строящимся офисным зданием считается бизнес-центр Bonus в центральной части города (общая площадь — свыше 10 тыс. кв. м), который планируют сдать в эксплуатацию в конце 2017 года.

С строящимися торговыми центрами ситуация аналогичная: более активно осуществляется строительство малоформатных торговых объектов, а средние и крупные по масштабу проекты либо заморожены, либо их реализация растягивается на несколько лет.

«Дефицит крупных торговых площадей в центре ощущим, но это не новость: такая ситуация наблюдается последние несколько лет. Площади в целом есть, но они не соответствуют ожиданиям арендаторов либо по цене аренды, либо по концепции и трафику потребителей. А ТЦ, что заполняемы во все времена, как и прежде сами выбирают арендаторов. Тем не менее ставки за последние несколько лет ими были скорректированы в сторону уменьшения. Собственникам помещений приходится реально оценивать не только арендный бизнес, но и в целом торгово-экономический климат: если люди стали меньше покупать, то любой торговый бизнес способен выжить только при сокращении издержек (в том числе аренды) и сохранении объёма продаж, пусть даже за счёт постоянно проводимых

«Будут созданы идеальные условия для современного бизнеса»

Дмитрий Сотников, генеральный директор ООО «КомСтрин» (Москва):

— Стадия активных работ на строительной площадке бизнес-центра Bonus началась в конце августа прошлого года. Монолит первого этажа уже готов, начались возведение второго этажа. Центр небольшой, но он очень удачно вписывается в планировку района. Рядом прекрасно развитая инфраструктура. Среди соседей самый крупный в городе ТРК «СемьЯ», современные жилые комплексы: «Виктория», «Крылья», «Современный квартал «Новый центр», «Сибирь Парк». Собственно БЦ Bonus эту планировочную зону очень удачно замыкает. Одним словом, здесь будут созданы идеальные условия для успешного продвижения современного бизнеса.

Комфортный подъезд к офисному бизнес-центру организован с улиц Революции, Швецова и Максима Горького (проект организации дорожного движения согласован), запланирован подземный паркинг и просторная наземная автостоянка (в целом 100 машино-мест).

В этом бизнес-центре впервые в Перми будут опробованы новые планировочные решения. Для оптимизации трафика эскалатор будет доставлять посетителей начиная с первого этажа, это обеспечит равномерный поток покупателей. Некрупная «нарезка» площадей будет привлекательной для собственников и арендаторов. Сегодня на первом этаже небольшие площади уже раскуплены, остались в основном от 100 кв. м. Но на втором этаже в качестве бонуса от застройщика у предпринимателей есть возможность реализовать индивидуальные планировочные решения под конкретные потребности, что позволит бизнесу уже на старте сэкономить средства.

В центре будут располагаться как торговые, так и офисные помещения, но они будут иметь разные, непересекающиеся входы.

Кроме того, мы предлагаем новую для рынка программу: владельцы торговых площадей могут отдать свою недвижимость в управление девелоперу с гарантированным доходом от 10% годовых. При сегодняшней стоимости аренды площадей (от 800 до 1000 руб. за 1 кв. м в центре города) доход гарантирован. И при этом не надо будет самому заботиться об отдаче с имеющимися активами. Условия для приобретения новых площадей максимально комфортны, владельцы смогут использовать возможности центра по максимуму.



Обратите внимание: до конца января на торговые и офисные помещения БЦ Bonus действует скидка в размере 3%!

Выбирать оптимальные программы приобретения торговых и офисных площадей в БЦ Bonus вам помогут специалисты отдела продаж, телефон 255-31-29. Планировочные решения и проектная декларация размещены на сайте bonus-perm.ru.

акций со скидками и смены экспозиции, товара», — поясняет сложившуюся ситуацию Светлана Полушкина, подчёркивая, что сейчас попасть в стабильно работающие крупные ТЦ в центре Перми проще, чем раньше, хотя очередь в некоторых из них, безусловно, пока сохраняется.

Но если есть очередь, то и приоритет по видам бизнеса определён арендода-

телем. «Вопрос у знаковых ТЦ — кому сдать? Если трафик есть, очень важно его сохранять и поддерживать интересными брендами и товарной линейкой, на которые будут идти покупатели, и такие арендаторы сами стимулируют трафик и рекламу ТЦ, а не наоборот», — характеризует новые тенденции руководитель.